Das Magazin für die Wohnungswirtschaft

huss HUSS-MEDIEN GmbH
10400 Berlin



immobilien vermieten & verwalten

5 · 2017
www.ivv-magazin.de
19. Jahrgang
A 45053

Schlusslicht WEGs
Keinen großen Bock auf Sanierungen S. 21

Digitale Verwalter-Praxis
Vollautomatisch geht die Post richtig ab S. 22



Andreas Ibel (BFW)
„Wandel in kleinen Schritten" S. 24

Grünplanung in wachsenden Städten
Nur Beton hält der Mensch nicht aus
Seite 16

Nicht vergessen!
Zur IVV-Exkursion anmelden.
Seite 14–15

Ihren Beitrag finden Sie auf
Seite
16–20



FOTO: HUGO'S WOHNGÄRTEN GMBH

Landschaftsplanung ist Teil der neuen Urbanität

Grün in neuer Dimension

Mit der Verdichtung der Städte wächst vielerorts der Druck auf die Freiräume. Neue Ideen zur Gestaltung des urbanen Grüns sollen diese Entwicklung kompensieren.

Eine üppige Parklandschaft auf dem Dach eines alten Bunkers, Fassaden, die an einen Dschungel erinnern oder temporäre Gärten auf Brachen – das Grün in der Stadt erobert neue Räume. „Erst mit urbanem Grün werden die Städte attraktiv und lebenswert", sagt Luise Willen vom Deutschen Institut für Urbanistik in Köln (Difu). Die althergebrachten Konzepte der Grünraumplanung funktionieren in Zeiten der Nachverdichtung in den Städten jedoch nur noch bedingt.

Nicht nur Berlin, München, Frankfurt und Hamburg boomen, immer mehr Menschen zieht es in die Metropolen. Erstmals lebten im Jahr 2008 weltweit mehr Menschen in der Stadt als im ländlichen Raum. Und dieser Trend hält weiter an. Nach Prognosen der Vereinten Nationen soll der Anteil der Städter bis zum Jahr 2050 auf 75 Prozent steigen. Ähnlich sieht es in Deutschland aus. „Wir benötigen deutschlandweit 350.000 bis 400.000 neue Wohnungen pro Jahr, den Großteil davon in den Bal-



Grün in neuer Dimension: Die Orka Investment GmbH plant in Berlin-Mariendorf 456 Wohnungen, die vom Grün dominiert werden. Gründächer, Bachlauf und Teich, Obstbäume und Kräuter, große Gemeinschaftsflächen statt enge Privatgärten.

lungsräumen", sagt Juliane Wagner aus dem Referat Städtebauförderung, Soziale Stadtentwicklung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Ehrgeizige Wohnungsbauprogramme quer durch die Republik laufen bereits auf Hochtouren. Nachverdichtung ist das große Thema.

Ohne Grün tut die Stadt nicht gut

Mehr Stadt in der Stadt – das bedeutet auch, dass Freiflächen immer öfter zur Disposition stehen. Gärten werden geteilt, Kleingärten ebenso bebaut wie Brachen, Natur- und Parkflächen schrumpfen. „Grünräume geraten in wachsenden Städten mehr und mehr unter Druck", beobachtet Wagner. Eine bedenkliche Entwicklung. Schließlich bedeutet Natur einen wichtigen Ausgleich für den Menschen, einige Untersuchungen belegen sogar die positive Wirkung auf die Gesundheit. Ob als Blutdrucksenker, gegen Herz-Kreislauf-Erkrankungen oder Depressionen – Grün tut einfach gut. Daneben bietet es Tieren eine Heimat, schluckt Lärm und federt extreme Wetterereignisse ab. So kühlen Bäume und Pflanzen die Stadt bei Hitze und schützen vor Hochwasser. Das urbane Grün steigert aber nicht nur die Lebensqualität, sondern ebenso den Wert von Immobilien. Das belegen ebenfalls Studien. „Attraktive Grünflächen oder Gewässer in der Nähe pushen den Preis von Wohnungen in den Metropolen um gut 30 Prozent und mehr", sagt Dr. Gerd Lupp vom Lehrstuhl für Strategie und Management der Landschaftsentwicklung an der Technischen Universität München. Den Schwund des urbanen Grüns hält all das allerdings nicht auf. Hinzu kommt: Kommunen sind oft personell und finanziell mit der Pflege ihrer Grünanlagen überlastet. Es besteht Handlungsbedarf – daher hat der Bund das Weißbuch Stadtgrün erstellt, das Anfang Mai auf dem 2. Bundeskongress „Grün in der Stadt" in Essen vorgestellt wird. Es soll neue Wege zur Stärkung des Grüns in den Ballungsräumen aufzeigen und den Dialog zum künftigen Stellenwert von Grün- und Freiflächen intensivieren. „Wir stehen vor einer Herkulesaufgabe, die die Zusammenarbeit von Bund, Ländern, Kommunen, Verbänden,

Wirtschaft, Stiftungen und Zivilgesellschaft erfordert", sagt Juliane Wagner vom Bundesinstitut BBSR. Entsprechend wichtig sei die kommunikative Vernetzung der Akteure, auch um weitere Impulse nach außen zu geben. Mit Modellvorhaben, den Green Urban Labs, in verschiedenen Städten Deutschlands werden zudem experimentelle Projekte bis zum Jahr 2020 umgesetzt – auch als Beispiel für andere. So erhält in Halle etwa eine Lärmschutzwand an den Bahngleisen eine vertikale Begrünung und in einem gründerzeitlichen Quartier setzt man, um die Pflegekosten zu senken, auf naturnahe Gärten und gezielten Wildwuchs. Visionäre Ideen für das Grün von morgen befeuert zudem ein Studentenwettbewerb. Regenwassermanagement als attraktives Element der Landschaftsgestaltung, Urban Gardening in der Quartiersentwicklung oder raumgreifende Dachlandschaften mit Fußballfeld, Kletterwand und üppigen Gärten – unterschiedliche Ansätze zeigen die Zukunft der Grünraumgestaltung in der Stadt auf.

Wohnungsgesellschaften planen Grünräume mit Anwohnern

In den Städten selbst sucht man längst nach neuen Lösungen. „Verdichtung bedeutet natürlich auch, oft höher zu bauen und Konversionsflächen zu nutzen", sagt Jan Dube, Sprecher der Hamburger Behörde für Umwelt und Energie. Aber auch diese Möglichkeiten seien begrenzt. Parallel zum Wohnungsbauprogramm wurde in Hamburg deshalb die Qualitätsoffensive Freiraum angestoßen. Auch anderswo ordnet man Räume neu und verpasst vergessenen Plätzen eine Auffrischungskur. „Wir können es uns schlicht nicht mehr leisten, Flächen einfach brachliegen zu lassen", so Luise Willen vom Difu. Wo die Ressourcen knapp sind, müssen sie so eingesetzt werden, dass möglichst viele Menschen etwas von ihnen haben. Dafür bedürfe es vielseitiger Konzepte, die auch auf kleinem Raum unterschiedliche Altersgruppen und Wünsche ansprechen. Qualität statt Quantität, so lautet vielerorts die Devise. Nicht nur Bänke, sondern auch eine Grillecke, Tischtennisplatte oder Fitnessgeräte finden sich dann neben bunten Beeten und Sträuchern. „Wohnungsbaugesellschaften entwickeln mit den Anwohnern solche Räume inzwischen auch gemeinsam", sagt Willen. Schließlich wollen die Bürger heute ihre unmittelbare Umgebung nach eigenen Vorstellungen gestalten. Mit neuen Verbindungen zwischen den Flächen entstehen zudem Radwege und Joggingstrecken – und gleichzeitig wichtige Frischluftschneisen in der Stadt.

„Multifunktionalität spielt eine immer wichtigere Rolle", betont Wagner. Mit der steigenden Flächenkonkurrenz muss das Umfeld verschiedene Aufgaben erfüllen. Ein Beispiel: Im dicht bebauten Rotterdam wird der von Bäumen und Gräsern durchbrochene Watersquare Benthemplein gerne zum Skateboard fahren, für ein Basketball-Match oder einfach für eine kleine Pause genutzt. Bei Starkregen wandelt sich der vertiefte Platz dann zum Rückhaltebecken für die Wassermassen von oben.

In anderen Metropolen gibt man Parkplätze regelmäßig für ein Picknick frei, so werden in München einmal im Jahr am Park(ing) Day Stellplätze zu temporären Parks mit Topfpflanzen, Rollrasen, Liegestühlen und Kunstobjekten. Auch Friedhöfe öffnen sich für die Naherholung. In Berlin hat man auf dem Jerusalem Friedhof bereits einen Teil zum gemeinschaftlichen Gärtnern freigegeben. Und auf dem gut 400 Hektar großen Gelände des Parkfriedhofs Ohlsdorf in Hamburg soll es künftig ebenfalls lebhafter zugehen. Im Rahmen des Projekts Ohlsdorf 2050 wurden in der Bevölkerung Ideen für freie Flächen gesammelt, jetzt nehmen die ersten Projekte Konturen an. So soll der Eingangsbereich mit einer Fahrradstation,



Der Hochbunker auf dem Hamburger Heiligengeistfeld soll demnächst üppiges Grün tragen: Geplant ist ein mehrstöckiger Aufbau für 5.500 Quadratmeter Grünfläche, 228 Bäume, Amphitheater und Café.

FOTO: PLANUNGSBÜRO BUNKER, HAMBURG

Bänken, Blumen und Skulpturen neu gestaltet werden. Zudem starten von hier aus künftig Touren per Pferdedroschke über das Gelände. Eine Naturwiese ist ebenso in Planung wie die Umgestaltung von verschiedenen Kapellen, etwa zum Ausstellungsraum. Und auch über einen Spielplatz und eine Kita auf dem Areal denkt man nach.

Bürger legen Gärten auf Friedhof an

„Viele Städte stoßen neue Grünstrategien an", weiß Willen. Daneben seien private Eigentümer und die Immobilienwirtschaft gefragt. Aktuell gäbe es oft noch zu wenige Anreize für sie. Auch mehr Zusammenarbeit von öffentlicher Hand und Privaten sei sinnvoll. Die „Kölner Grün Stiftung" etwa sieht sich als Koordinator zwischen Sponsoren aus der Wirtschaft, Bürgern und privaten Initiativen. Mithilfe von Politik und Verwaltung will die Stiftung so vernachlässigte Einzelflächen in Köln beleben und einen großen Garten für alle in Köln entstehen lassen. Die Stadt Trier stellt mobile Hochbeete für die Anwohner zur Verfügung und unterstützt bei Bedarf die Pflege. Andere Städte, wie Karlsruhe, punkten mit Programmen zur Hofbegrünung.
Ein Baustein für den effizienteren Einsatz der Freiräume wiederum ist der allgemeine Zugang zu privaten Flächen. Ein Beispiel aus Hamburg: Der Wohnpark Trabrennbahn Farmsen wurde als ambitioniertes Projekt autofrei und mit einem zentralen Park geplant. Die Stadt verbannte den Autoverkehr aus dem inneren Bereich an die Peripherie des Quartiers. Dafür gaben die Eigentümer die Nutzung der naturnahen Privatflächen mit kleinen Teichen und Gräben, üppig mit Stauden bepflanzt, frei.
„Die Komplettversiegelung möchte heute niemand mehr", sagt Klaus-Peter Hesse, Geschäftsführer vom Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA). Entsprechend nehme in den Projekten der Wohnungswirtschaft die Bedeutung der Grünraumplanung zu – vier von fünf Unternehmen sehen hier inzwischen ein wichtiges strategisches Potenzial. Schließlich gelte: Je grüner, desto attraktiver wird ein Quartier wahrgenommen. „Wir müssen höher bauen und verdichten, aber dürfen dabei nicht die Lebensqualität der Städte aus den Augen verlieren", so Hesse. Deshalb engagiere sich der Verband auch für den Erhalt von Parks und Naturgebieten in den Ballungsräumen.
Dass sanierte Wohnquartiere und Neubauvorhaben günstig und gleichzeitig grün sein können, demonstriert Essen als „Grüne Hauptstadt Europas 2017" an unterschiedlicher Stelle. Die einstige Kohle-Hochburg hat sich inzwischen nach Hannover und Magdeburg zur drittgrünsten Stadt Deutschlands gemausert. Über die Jahre wurden auf ehemaligen Industriebrachen Grünflächen angelegt und mit Parks und Gärten vernetzt.
Grün plant man auch im Berliner Stadtteil Mariendorf auf 5,5 Hektar das Bauprojekt Hugos mit 456 Wohnungen. Gründächer krönen die Gebäude, auf einem Supermarkt ist eine Kita mit Garten vorgesehen, durch das Gelände schlängelt sich ein Bachlauf, der das Regenwasser auffängt und in einen Teich leitet, der zum Biotop renaturiert wird. „Wir pflanzen auch Obstgehölze und Kräuter, damit die Anwohner in einem Gemeinschaftsprojekt gärtnern können", berichtet Harald Müller vom Investor Orka Investment GmbH aus Frankfurt. Statt enger Privatgärten gibt es großzügige Gemeinschaftsflächen. Insgesamt bleibt ein Drittel des Areals Pflanzen und Bäumen vorbehalten „Wir möchten ein Quartier mit urbaner Qualität schaffen, dazu gehören grüne Räume", erklärt Müller. Die Grüngestaltung



FOTO: SPREEACKER E.V.

Urban Gardening: Wachsende Sehnsucht nach einem Stück Natur in der Stadt. Akteure des Berliner Vereins Spreeacker pflanzen gemeinsam Obstbäume und finden hier Gesellschaft.



FOTO: ZINCO GMBH

Unter der markanten Stahlkuppel des denkmalgeschützten Fichte-Bunkers in Berlin-Kreuzberg befinden sich 13 „tortenförmige" Eigentumswohnungen mit eigenem Dachgarten in 21 Metern Höhe und Ausblick über die Stadt.

rücke bei der Planung von Wohnungsbauprojekten weiter in den Vordergrund. Schon weil sich das Leben heute mehr draußen abspielt als früher.

Dachflächen zu Parklandschaften

„Wir müssen aus alten Mustern ausbrechen und neue Möglichkeiten ausloten", sagt Landschaftsgärtner Sprenger. Und die liegen unter anderem hoch oben auf den Dächern der Stadt. Längst weiß man deren Wert als attraktive Freizeitflächen zu schätzen. So war klar, dass beim Umbau des Gasometers in Kreuzberg zu einer Wohnanlage die Dachgärten unter der markanten Stahlkuppel nicht fehlen dürfen. Ganz oben auf einem Parkhaus in Neukölln sprießen Gemüse und Blumen in den Hochbeeten des Klunkergartens und auf dem Dach des Wissenschafts- und Technologieparks Adlershof breitet sich seit einigen Jahren Grün aus, die Mitarbeiter können auf einer Liegewiese in ihrer Pause Energie tanken. „Nicht nur Berlin bietet noch enormes Potenzial für Dachgärten", weiß Sprenger. Gerade wo um- und neu gebaut wird, ließe sich diese Möglichkeit einfach umsetzen. So gibt es in dem am Reißbrett geplanten Hamburger Stadtteil Hafencity auf dem Dach der Elbarkaden am Magdeburger Hafen einen gemeinschaftlichen Hochgarten und einen Spielplatz, auf dem Ökumenischen Forum pflanzen die Bewohner Gemüse, Kräuter und Blumen und auf dem Unilever-Gebäude können die Mitarbeiter auf dem Gründach ihre Mittagspause verbringen.

Ein besonders ambitioniertes Vorhaben möchte ein Investor, die Thomas J. C. Matzen GmbH, mitten in St. Pauli mit dem Hilldegarden umsetzen. Der Hochbunker am Heiligengeistfeld soll hoch oben einen öffentlichen Garten mit Panoramablick bekommen. Eine 300 Meter lange Rampe führt auf das Dach, wo ein mehrstöckiger Aufbau mit 5.500 Quadratmetern Grünfläche geplant ist. Eine Wildblumenwiese, 228 Bäume und große Sträucher, Flächen für Urban Gardening, ein Cafe, ein Amphitheater und eine Sporthalle, an den Bunkerwänden 3000 Quadratmeter vertikale Begrünung – so die Idee. Noch in diesem Jahr sollen die Bauarbeiten starten, die Baugenehmigung liegt vor.

Auch anderswo gedeihen Pflanzen, richtig geplant, nicht nur in luftiger Höhe, sondern auch bestens an der Fassade. „Eine vertikale Begrünung hat viele Vorzüge", so Sprenger. Sie verwandelt graue Mauern in einen üppigen Dschungel, der keine Fläche verbraucht und wartet noch mit anderen Vorteilen auf: „Die Blätter bieten nicht nur ein tolles Außenerlebnis, sie schlucken



FOTO: HAFENCITY HAMBURG GMBH/THOMAS HAMPEL

Der Lohsepark ist mit seinen 4,4 ha Gesamtfläche die größte zusammenhängende Grünanlage der HafenCity Hamburg. Großzügige, von einem lockeren Wegenetz durchzogene Rasenflächen mit Sitzgruppen und Spielmöglichkeiten, eingefasst von rund 530 Bäumen, laden zum Verweilen ein.

auch CO_2, produzieren Sauerstoff, dämpfen den Schall und regulieren das Raum- und Stadtklima", so Sprenger. Der Treiber der Idee, der französische Botaniker Patrick Blanc, hat in vielen Städten der Welt eindrucksvolle Projekte umgesetzt. Hierzulande lassen sich solch grüne Wunderwände am Frankfurter Palmengarten oder bei der Firma Dieringer Blechbearbeitung in Berlin bestaunen. „Viele Investoren schreckt der vermeintlich hohe Aufwand", so Sprenger. Es gäbe aber durchaus günstige Alternativen, eine bodengebundene Fassadenbegrünung etwa sei sehr pflegeleicht. „Daneben sind mehr Gärten auf dem Wasser wünschenswert, sie bringen eine neue Dimension der Natürlichkeit in die Stadt."

Nur Beton hält der Mensch nicht aus

„Die Menschen fordern das Grün in der Stadt ein", so Oliver Hoch, Geschäftsführer des Fachverbandes Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau Berlin und Brandenburg. Von Anwohnern gepflanzte Bäume vor dem Wohnhaus oder die zahlreichen Urban Gardening Projekte offenbaren die wachsende Sehnsucht nach einem nahen Stück Natur. Dabei steht neben dem Gärtnern die soziale Komponente im Mittelpunkt. Oft beginnen die Gemeinschaftsgärten als Zwischennutzung auf Brachen – in Berlin in den unterschiedlichsten Ausführungen. „Derweil dürften etwa 150 solcher Projekte in der Hauptstadt existieren", schätzt Claudia Hirtmann, Vorstand des Vereins Spreeacker. Auf dem ehemaligen Tempelhofer Flughafengelände etwa, das teils als öffentlicher Park betrieben wird, gärtnern inzwischen 900 Menschen. Zwischen den Häusern in der Wönnichstraße gibt es einen Mini-Park mit Grabeland, Bühne und Sitzecke und am Ufer der Spree pflanzen die Akteure des Spreeackers Obst, Gemüse und Kräuter und betrachten den Garten auch als Lernort. „Nur Beton hält der Mensch nicht aus", sagt Hirtmann. Aber nicht nur buddeln, säen und ernten zähle hier. „In der Stadt fühlen sich viele allein, hier finden sie Gesellschaft." So kann im Zuge der demografischen Entwicklung das gemeinsame Beet gerade in der alternden Gesellschaft der Vereinsamung entgegenwirken. Viele der urbanen Gärtner, die aus allen Schichten und Altersgruppen kommen, ist es zudem wichtig, einen Teil ihrer Stadt selbst zu gestalten. Inzwischen sei auch auf kommunaler Ebene das Interesse groß und auch Wohnungsbaugesellschaften würden Kooperationen anfragen.

Autorin



Bettina Brüdgam
freie Journalistin